



**PUTUSAN**

**NOMOR 493/PDT/2020/PT.BDG.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

**ANDI CHAIDIR**, Tempat/Tgl Lahir Jakarta, 21-12-1966, Jenis Kelamin Laki-Laki, Pekerjaan Wiraswasta, Agama Islam, Alamat Kp. Awirarangan RT. 001, RW. 003, Desa Taman Sari, Kecamatan Setu, Kabupaten Bekasi, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Penggugat**;

**L a w a n :**

1. **NEMIN**, Laki-Laki, alamat KP. Rawa Kalong, RT. 001, RW. 021, Desa Setia Mekar, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi-Provinsi Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I** semula **Tergugat I**;
2. **HAJI NURHASAN**, Laki-Laki, Jl. Raya Seroja No. 1, RT. 6 RW. 2, Kelurahan Harapan Jaya, Kecamatan Bekasi Utara, Kota Bekasi-Provinsi Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II** semula **Tergugat II**;
3. **PT. DHIA SORAYA**, beralamat di Jl. Raya Seroja No. 1, RT. 6 RW. 2, Kelurahan Harapan Jaya, Kecamatan Bekasi Utara, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding III** semula **Tergugat III**; Dalam hal ini Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III memberikan kuasa kepada ISOMUDIN BANDJAR, SH. dan RUSDIANTORO, SE., SH., MH., Advokat, Pengacara dan Penasehat Hukum pada **Law Office "ISOMUDIN. B & ASSOCIATES"** berkantor di Kota Bekasi, Jl. PLN Kaliabang Bungur, No. 26A. RT. 02/018. Kelurahan Harapan Jaya, Kecamatan Bekasi Utara 17124. Email : [isomudin05@Gmail.Com](mailto:isomudin05@Gmail.Com), masing-masing berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 18 Juli 2020;
4. **Kantor Desa Satria jaya**, beralamat di Jalan Desa Satria Jaya No. 1 Kp. Gebang, RT 01, RW. 03, Desa Satria Jaya, Kecamatan Tambun Utara, Kabupaten Bekasi - Provinsi Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding IV** semula **Tergugat IV**;
5. **Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bekasi**, beralamat di Jalan Daha Blok B4, Desa Cibatu, Kecamatan Cikarang Selatan, Lippo

Halaman 1 dari 39 halaman Putusan Nomor 493/PDT/2020/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Cikarang, Kabupaten Bekasi - Provinsi Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding V** semula **Tergugat V**;

6. **SANDRA SETIAWATI SANTOSO, SH.**, perempuan, pekerjaan Notaris dan PPAT, alamat Jl. Selat Halmahera Blok A No. 5A, Perumahan Sinar Kompas Utama, Kabupaten Bekasi, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding** semula **Turut Tergugat**;

## PENGADILAN TINGGI TERSEBUT;

Setelah membaca:

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung Nomor: 493/PDT/2020/PT.BDG tanggal 4 September 2020 tentang penunjukan Majelis Hakim Tinggi untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;
2. Surat Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung, Nomor: 493/PDT/2020/PT.BDG, tanggal 8 September 2020, tentang Penentuan hari dan tanggal sidang perkara ini;
3. Berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Cikarang Nomor 251/Pdt.G/2019/PN.Ckr., tanggal 2 Juni 2020 dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

## TENTANG DUDUKNYA PERKARA:

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 5 November 2019 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cikarang pada tanggal 7 November 2019 dalam Register perkara Nomor 251/Pdt.G/2019/PN Ckr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

### DALAM POSITA

1. Bahwa pada tanggal 15 Desember 2008 PENGUGAT telah membeli sebidang tanah kosong kepada TERGUGAT I dihadapan TURUT TERGUGAT seluas **3.211 M2 (tiga ribu dua ratus sebelas meter persegi)** yang terletak di Kampung Bendungan, RT. 001 RW. 13, Desa Satria Jaya, Kecamatan Tambun Utara, Kabupaten Bekasi-Provinsi Jawa Barat dengan harga Rp.64,220,000,- (enam puluh empat juta dua ratus dua puluh ribu rupiah) berdasarkan AKTA JUAL BELI No.31/2008 dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Jalan Desa

Sebelah Timur : Tanah Pecahannya

Sebelah Selatan : Tanah Milik

Sebelah Barat : Tanah Pengairan/Jalan

Halaman 2 dari 39 halaman Putusan Nomor 493/PDT/2020/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dan saat ini batas-batas tersebut telah berubah menjadi :

Sebelah Utara : Jalan Desa  
Sebelah Timur : Tanah Pecahannya  
Sebelah Selatan : Jalan  
Sebelah Barat : Tanah Milik

2. Bahwa tanah tersebut akan PENGGUGAT memanfaatkan untuk dikavling-kavling dan selanjutnya akan dijual kepada pihak konsumen dengan harga Rp.70,000,000,- untuk satu Kavling dengan ukuran 7x10 meter persegi ;
3. Bahwa dalam proses pengerjaan pembangunan Kavling oleh PENGGUGAT, tiba-tiba pada tahun 2015 TERGUGAT II melakukan penyerobotan dengan cara mencabut patok-patok sebagai tanda batas diatas tanah objek sengketa serta memasang umbul-umbul yang menawarkan tanah kavling tersebut kepada pihak ketiga ;
4. Bahwa atas dasar penyerobotan yang dilakukan oleh TERGUGAT II tersebut, PENGGUGAT mencoba melakukan musyawarah dengan diwadhahi oleh TERGUGAT III pada tanggal 06 April 2015 namun TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak datang. Akan tetapi pada saat itu PENGGUGAT sempat melihat SHM yang dipegang oleh seseorang yang mengaku wakil dari TERGUGAT II dan ternyata belakangan dikenal dengan SHM No. 3219 Desa Satria Jaya atas nama pemegang hak adalah TERGUGAT II (Haji Nurhasan) dengan luas sebesar 7,090 M2 (tujuh ribu sembilan puluh meter persegi) dengan asal hak konversi C No.1313 Persil 128 Surat Ukur tanggal 03-06-2013 No. 101/Satria Jaya/2013;
5. Bahwa selain TERGUGAT II telah menyerobot tanah PENGGUGAT, juga telah memasukkan tanah PENGGUGAT seluas 3,211 M2 (tiga ribu dua ratus sebelas meter persegi) ke dalam Sertifikat Hak Milik atas Nama TERGUGAT II. Atau dengan kata lain luas tanah 7,090 M2 (tujuh ribu sembilan puluh meter persegi) didalamnya termasuk tanah PENGGUGAT seluas 3,211 M2 (tiga ribu dua ratus sebelas meter persegi);
6. Bahwa dari SHM 3219 atas nama TERGUGAT II, ternyata sudah dialihkan lagi kepemilikannya oleh TERGUGAT II ke atas nama TERGUGAT III menjadi SHGB No. 3519 Desa Satria Jaya dengan jumlah luas yang sama dan telah diterbitkan oleh TERGUGAT V;
7. Bahwa terhadap penerbitan SHM No. 3219 Desa Satria Jaya yang diterbitkan oleh TERGUGAT V atas permohonan TERGUGAT II tersebut telah terjadi beberapa kejanggalan yaitu :

Halaman 3 dari 39 halaman Putusan Nomor 493/PDT/2020/PT.BDG.

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa TERGUGAT I telah menjual tanah objek sengketa kepada PENGGUGAT pada tahun 2008 dengan Akta Jual Beli No. 31/2008 seluas 3.211 M2 Persil Nomor : 104 Blok 007 Kohir Nomor C 1313 lima tahun kemudian yaitu tahun 2013 baru tiba-tiba keluar SHM atas nama TERGUGAT II. Padahal untuk proses terbitnya Sertifikat Hak Milik atas tanah harus melewati proses pengurusan **Surat Keterangan Tidak Sengketa** pada TERGUGAT III dan selanjutnya TERGUGAT III mengeluarkan surat dimaksud, setelah itu baru berkas-berkas yang dibutuhkan dilampirkan saat pendaftara pengurusan penerbitan Sertifikat Tanah pada TERGUGAT IV. Selanjutnya oleh TERGUGAT IV melakukan pengukuran oleh TERGUGAT IV di lokasi objek sengketa. Tapi yang menjadi sangat aneh PENGGUGAT tidak mengetahui adanya pengukuran oleh TERGUGAT IV sementara tanah objek sengketa saat itu dikuasai oleh PENGGUGAT ;
2. Bahwa dalam kolom c tentang asal hak, tertulis konversi C No. 1313 Persil 128, bagaimana mungkin bisa diproses oleh TERGUGAT IV sedangkan C No. 1313 Persil 128 tersebut aslinya dipegang oleh Penggugat sejak tahun 2008 sampai saat ini ;
3. Bahwa proses penerbitan SHM No. 3219 tersebut hanya didasarkan pada "Surat Pernyataan Jual Beli Tanah Milik Adat (SEGEL) Tanggal 21 Maret 1996. DI 301 No. 31143/2013 Tanggal 06-05-2013 yang diumumkan Tanggal 03-06-2013 No. 562/Peng-32.16/VI/2013 **padahal Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas suatu rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku ;**
4. Bahwa kalaulah Surat Pernyataan Jual Beli Tanah Milik Adat diatas SEGEL yang dilakukan oleh TERGUGAT I, maka TERGUGAT I sudah tidak mempunyai hak lagi melakukan pengalihan tanah a qua kepada pihak TERGUGAT II karena sebelumnya sudah dijual kepada PENGGUGAT;
8. Bahwa dengan telah terjadinya kejanggalan-kejanggalan dalam proses penerbitannya, maka SHM No.3219 Desa Satria Jaya tersebut harus dianggap cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

Halaman 4 dari 39 halaman Putusan Nomor 493/PDT/2020/PT.BDG.

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian pula SHGB No. 3519 Desa Satria Jaya atas nama TERGUGAT III (PT. DHIA SUROYA) yang merupakan peralihan dari SHM No. 3219 Desa Satria Jaya adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

9. Bahwa dengan terjadinya perbuatan tanpa hak dan kewenangan yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT terhadap tanah milik PENGGUGAT maka PARA TERGUGAT harus dianggap telah melakukan **Perbuatan Melawan Hukum** Terhadap PENGGUGAT sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata yaitu **Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain. Mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut ;**
10. Bahwa rumusan yang diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata tersebut diatas, dalam hukum perdata telah diartikan secara luas yaitu mengandung makna bukan hanya perbuatan yang melanggar Undang Undang yang tertulis semata akan tetapi meliputi juga perbuatan yang bertentangan dengan kepatutan dalam pergaulan hidup di masyarakat pada umumnya, termasuk pula dalam perkara ini TERGUGAT I telah menjual Kembali tanpa hak kepada TERGUGAT II, selanjutnya TERGUGAT IV membuat Surat Keterangan Tidak Sengketa untuk kepentingan TERGUGAT II, selanjutnya TERGUGAT V menerima begitu saja berkas-berkas sebagai persyaratan yang diajukan oleh TERGUGAT II dan seterusnya melakukan pengukuran dilapangan tanpa terlebih dahulu melakukan pengecekan yang mendetail terhadap objek sengketa apakah diatasnya terdapat hak orang lain atau tidak;
11. Bahwa atas tindakan yang dilakukan oleh TERGUGAT V yang telah menerbitkan Sertifikat atas tanah sengketa dengan SHM No. 3219 seluas 7.090 tercatat atas nama Haji Nurhasan (TERGUGAT II) yang terletak di Desa Satria Jaya, Kecamatan Tambun Utara-Kabupaten Bekasi dimana didalamnya termasuk tanah PENGGUGAT seluas 3.211 m2 dan telah menerbitkan pula SHGB No. 3519 Desa Satria Jaya yang merupakan peralihan dari SHM No. 3219 merupakan tindakan yang bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku sebagaimana disebutkan dalam Point 7 (enam) angka 3 (tiga). Maka menurut hukum SHM No. 3219 tersebut harus pula dinyatakan cacat hukum dan dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum;
12. Bahwa tindakan TERGUGAT V dalam menerbitkan Sertifikat Tanah sengketa yang memasukkan tanah Penggugat seluas 3.211 M2 (tiga ribu

Halaman 5 dari 39 halaman Putusan Nomor 493/PDT/2020/PT.BDG.

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dua ratus sebelas meter persegi) kepada dan atas nama TERGUGAT II tanpa melalui prosedur undang-undang yang berlaku, mengakibatkan timbulnya kerugian bagi PENGUGAT. Maka TERGUGAT IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap PENGUGAT;

13. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka atas apa yang telah dilakukan oleh PARA TERGUGAT sangat dirasakan kerugiannya oleh PENGUGAT yaitu berupa kerugian Materiil dan Immateriil yang apabila diperhitungkan dengan nilai uang adalah sebagai berikut:

a). **KERUGIAN MATERIIL :**

Merupakan kerugian nyata yang diderita oleh PENGUGAT atas Penguasaan tanah secara melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT II yaitu kerugian atas manfaat yang harus diterima oleh PENGUGAT dikemudian hari atau kerugian dari kehilangan keuntungan yang harus diterima dikemudian hari yaitu seharusnya Kavling yang akan dijual oleh PENGUGAT sebanyak 35 Kavling dikalikan Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) sama dengan Rp.2,450,000,- (dua milyar empat ratus lima puluh juta rupiah) yang harus ditanggung renteng oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III ;

b). **KERUGIAN IMMATERIIL :**

Bahwa PENGUGAT mengalami keresahan hidup dan tekanan batin yang mengakibatkan PENGUGAT menderita shock dan tidak tenang dalam menjalani bisnis lainnya selama tiga tahun lebih yang apabila dinilai dengan uang maka tidak kurang 1,000,000,000,- (satu milyar rupiah) yang harus dibayarkan secara tanggung renteng oleh PARA TERGUGAT secara sekali gus seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (Inkracht Van Gewisjde)

16. Bahwa agar gugatan ini tidak illusionir, PENGUGAT mohon kepada Pengadilan Negeri Cikarang agar meletakkan sita jaminan terhadap tanah objek sengketa sebagai jaminan bagi PENGUGAT agar tidak dialihkan kepada pihak lain oleh TERGUGAT III ;

17. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan perkara ini, maka PARA TERGUGAT harus dibebani uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1,000,000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan bilamana lalai untuk menjalankan putusan ini ;

Halaman 6 dari 39 halaman Putusan Nomor 493/PDT/2020/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cikarang untuk menjatuhkan Putusan sebagai berikut:

## DALAM PETITUM:

### PRIMAIR:

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah jual beli antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I dihadapan TURUT TERGUGAT (Notaris dan PPAT Sandra Setiawati Santoso, SH) terhadap tanah seluas 3.211 M2 (tiga ribu dua ratus sebelas meter persegi) dengan Akta Jual Beli No. 31/2008 Persil Nomor: 104 Blok 007 Kohir Nomor C 1313;
3. Menyatakan tanah objek sengketa seluas 3.211 M2 (tiga ribu dua ratus sebelas meter persegi) dengan Akta Jual Beli No. 31/2008 Persil Nomor: 104 Blok 007 Kohir Nomor C 1313 adalah milik PENGGUGAT;
4. Menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap PENGGUGAT (Onrechtmatigedaad) ;
5. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum atas penerbitan SHM No. 3219 seluas 7,090 (tujuh ribu sembilan puluh meter persegi) atas nama TERGUGAT II dan SHGB No. 3519 dengan luas yang sama atas nama TERGUGAT III atau Sertifikat Hak Atas Tanah lainnya yang berasal dari SHGB No. 3519 a quo;
6. Memerintahkan kepada TERGUGAT II dan TERGUGAT III untuk menyerahkan tanah objek sengketa seluas 3,211 M kepada PENGGUGAT tanpa syarat;
7. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar ganti kerugian berupa:
  - a). **KERUGIAN MATERIIL:**

Kerugian atas manfaat yang harus diterima oleh PENGGUGAT yaitu 35 Kavling dikalikan Rp.70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) sama dengan Rp.2,450,000,- (dua milyar empat ratus lima puluh juta rupiah) yang harus dibayar secara tanggung renteng oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III ;
  - b). **KERUGIAN IMMATERIIL :**

Kerugian keresahan hidup dan tekanan batin yang mengakibatkan PENGGUGAT menderita shock dan tidak tenang dalam menjalani bisnis lainnya selama tiga tahun lebih yang apabila dinilai dengan uang maka tidak kurang 1,000,000,000,- (satu milyar rupiah) yang

Halaman 7 dari 39 halaman Putusan Nomor 493/PDT/2020/PT.BDG.

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



harus dibayarkan secara tanggung renteng oleh PARA TERGUGAT secara sekali gus seketika ;

8. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp1,000,000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan bilamana lalai untuk menjalankan putusan ini ;
9. Menghukum TURUT TERGUGAT I untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
10. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

**SUBSIDAIR:**

Bilama Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III telah mengajukan jawaban terhadap gugatan itu yang pada pokoknya sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI :**

1. Bahwa, baik TERGUGAT I, II dan III menyangkal dalil – dalil yang dikemukakan Penggugat, kecuali apa yang diakui secara jelas dan tegas.
2. Bahwa, PENGGUGAT didalam membuat surat gugatan tidaklah cermat dan banyak sekali terjadi kesalahan dalam hal penulisan, antara lain:
  - a. Pada halaman 3 point 6 didalam gugatan SANDRA SETIAWATI SANTOSO, SH disebut sebagai TURUT TERGUGAT I namun didalam Posita point 1 SANDRA SETIAWATI, SH disebut sebagai TURUT TERGUGAT.
  - b. Pada posita point 4, bahwa atas dasar penyerobotan yang dilakukan oleh TERGUGAT II tersebut PENGGUGAT mencoba melakukan musyawarah dengan diwadahi oleh TERGUGAT III, seharusnya yang tertulis adalah TERGUGAT IV (Knator Kepala Desa Satria Jaya).
  - c. Pada posita point 12, bahwa tindakan TERGUGAT V dan seterusnya sampai pada maka TERGUGAT IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, yang seharusnya tertulis TERGUGAT V.
  - d. Pada sidang pertama tanggal 21 Januari 2020, Hakim Ketua telah memberikan kesempatan perbaikan (Renvoi) dalam gugatan, PENGGUGAT hanya memperbaiki posita halaman 7 point (a) Kerugian Materiil yang semula Rp. 2.450.000,- ( Dua juta empat ratus

Halaman 8 dari 39 halaman Putusan Nomor 493/PDT/2020/PT.BDG.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lima puluh ribu rupiah ) menjadi Rp.2.450.000.000,- ( Dua milyar empat ratus lima puluh juta rupiah ).

Bahwa mengenai hal tersebut diatas, PENGGUGAT tidaklah serius sehingga sangat beralasan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima.

3. Bahwa, dalam posita dalil gugatan PENGGUGAT hanya merumuskan peristiwa hukum yang menjadi dasar tuntutan, tetapi tidak menjelaskan fakta-fakta yang mendahului peristiwa hukum tersebut, dengan kata lain PENGGUGAT tidak menjelaskan kronologis peristiwa hukum yang terjadi antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I, hal ini diperlukan untuk mengetahui sebab akibat dari peristiwa hukum yang sebenarnya terjadi antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I berkaitan dengan materi gugatan dan/atau objek sengketa, dengan demikian hal tersebut maka gugatan PENGGUGAT menjadi tidak jelas ( Obscur Libel ).

Bahwa, pada intinya dalam Pasal 32 PP/1997 “Hak atas tanah hapus (Hilang) apabila diterlantarkan, dan bisa dituntut kembali sebelum lewat jangka waktu 5 (lima) tahun, bila lewat jangka 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat secara sah atas nama orang dan / atau Badan Hukum yang memperoleh tanah tersebut

Dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut sejak diterbitkannya sertifikat tersebut, tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Badan Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut “

Dengan kata lain, orang tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertifikat atas nama orang atau Badan Hukum lain, jika selama 5 (lima) tahun sejak dikeluarkannya sertifikat tersebut tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan, sedangkan orang atau Badan Hukum lain dengan itkad baik dan secara fisik dikuasai olehnya yang mendapat persetujuan.

Bahwa, pada dasarnya jelas secara prinsip orang yang menelantarkan tanah bisa kehilangan hak atas tanahnya tersebut, dan bisa menuntut kembali sebelum lewat jangka waktu 5 (tahun), jika lewat jangka waktu 5 (lima) maka hapus hak menuntut dan sertifikat tersebut tidak dapat diganggu gugat lagi.

Halaman 9 dari 39 halaman Putusan Nomor 493/PDT/2020/PT.BDG.

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, faktanya TERGUGAT II memiliki tanah **a quo** SHM No.3219 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Negara (BPN) sejak tanggal 13 Agustus 2013 sementara gugatan PENGGUGAT dilakukan pada tanggal 05 Nopember 2019, artinya gugatan PENGGUGAT sudah lewat jangka waktu 5 (lima) tahun, dengan demikian gugatan PENGGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima.

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa, pada posita point (1) PENGGUGAT menyebutkan telah terjadi pengikatan Akta Jual Beli No.31/2008 antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I pada tanggal 15 Desember 2008, bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas pengikatan Akta Jual Beli tersebut adalah tidak benar. TERGUGAT I dan isteri tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli tanah **a quo** dihadapan TURUT TERGUGAT I dan tidak pernah menerima uang sebesar Rp.64.220.000,- ( Enam puluh empat juta dua ratus dua puluh ribu rupiah ) dari PENGGUGAT, dan kalau memang ada Akta Jual Beli No.31/2008 dapat dipastikan Akta Jual Beli tersebut tidak sah dan cacat hukum.
2. Bahwa, pada posita point (5) PENGGUGAT menuduh TERGUGAT II telah menyerobot tanah **a quo** adalah tuduhan yang tidak mempunyai dasar hukum yang kuat sama sekali, bahwa tuduhan-tuduhan tidak menyenangkan dan dugaan tindak pidana Pemerasan sebagaimana diatur dalam pasal 368 ayat (1) KUHPidana itu adalah hanyalah berdasarkan asumsi dan praduga yang tidak benar dan tidak baik secara hukum dapat diindikasikan sebagai fitnah dan pencemaran nama baik ( Vide Pasal 310,311,335 KUHPidana).
3. Bahwa, TERGUGAT II menguasai tanah a quo sudah sesuai dengan prinsip-prinsip jual beli yang diatur oleh peraturan dan perundang undangan yang berlaku.
4. Bahwa, PENGGUGAT mengatakan TERGUGAT II mengalihkan SHM No.3219 menjadi SHGB Desa Satria Jaya atas nama TERGUGAT III hal ini merupakan hak dan kewenangan TERGUGAT III untuk keperluan dan kepentingan usaha TERGUGAT III.

## DALAM KONVENSI

Bahwa, apa yang dikemukakan PENGGUGAT adalah tidak benar, agar Majelis Hakim tidak terkecoh oleh dalil - dalil PENGGUGAT, maka dengan ini TERGUGAT I, II dan III perlu mengemukakan hal – hal yang sebenarnya dalam hubungan hukum ini sebagai berikut:

Halaman 10 dari 39 halaman Putusan Nomor 493/PDT/2020/PT.BDG.



1. Bahwa, hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi mohon dianggap diajukan pula dalam pokok perkara
2. Bahwa, segala alasan yang telah dikemukakan dalam eksepsi diatas, maka secara *mutatis muntandis*, mohon dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dalam konvensi ini.
3. Bahwa, TERGUGAT I menyangkal semua dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya, karena dalil-dalil yang dikemukakan tersebut tidak berdasarkan fakta-fakta atas kejadian yang sebenarnya dilapangan dan tanpa didukung oleh bukti-bukti yang sah dan tidak dapat diterima menurut hukum.
4. Bahwa, memang benar TERGUGAT I telah membuat Perjanjian dibawah tangan pada tanggal 23 September 2007 kepada Penggugat tentang Kerjasama, yang mana Tergugat I sebagai pemilik tanah seluas 8.897 m2 (delapan ribu delapan ratus sembilan puluh tujuh meter persegi) dan Penggugat sebagai broker untuk menjual dan/atau memasarkan tanah seluas **a quo** kepada konsumen dengan bentuk tanah kavling, yakni proyek **KAVLING ARTHA KENCANA 3 (PONDOK MUSLIM)**.

Mengenai hubungan hukum TERGUGAT I dengan Penggugat:

1. Bahwa, perihal pengakuan PENGGUGAT dalam gugatannya pada tanggal 15 Desember 2008 telah membeli sebidang tanah kosong seluas 3.211 m2 (**Tiga ribu dua ratus sebelas meter persegi**) kepada PENGGUGAT yang terletak di Kp. Bendungan RT.001/013 Desa Satria Jaya, Kec.Tambun Utara, Kab. Bekasi berdasarkan Akte Jual Beli No.31/2008 adalah tidak benar. Namun yang ada adalah **Surat Perjanjian Kerjasama** tertanggal 23 September 2007 antara TERGUGAT I dengan PENGGUGAT yang secara bersama – sama untuk memasarkan dan/atau menjual proyek **KAVLING ARTHA KENCANA 3 (PONDOK MUSLIM)** kepada konsumen seluas 8.897 m2 (**Delapan ribu delapan ratus Sembilan puluh tujuh meter persegi**) yang terletak di Desa Satria Jaya, Kec. Tambun Utara, Kab. Bekasi.
2. Bahwa, perihal terbitnya Akte Jual Beli No.31/2008 dengan objek tanah seluas 3.211 m2 (**Tiga ribu dua ratus sebelas meter persegi**) tertanggal 15 Desember 2008 tidak pernah ada transaksi jual beli antara TERGUGAT I dengan PENGGUGAT atas tanah seluas tersebut, dan TERGUGAT I tidak pernah menandatangani blanko Akta Jual Beli untuk peralihan hak kepada PENGGUGAT. Bila benar TERGUGAT I telah

Halaman 11 dari 39 halaman Putusan Nomor 493/PDT/2020/PT.BDG.



menjual tanah seluas 3.211 m2 tersebut kepada PENGGUGAT tentunya istri dari TERGUGAT I turut menandatangani pada blanko Akta Jual Beli tersebut dan/atau ada bukti **Surat Persetujuan** dari istri yang merupakan bentuk salah satu syarat untuk dapat diajukan kepada Pejabat Umum yang berwenang yaitu PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dan sebagaimana diatur dalam Pasal 3 huruf a PP No.24 Tahun 1997.

3. Bahwa, seyogyanya bila benar ada transaksi jual beli antara TERGUGAT I dengan PENGGUGAT tentunya ada bukti penerimaan uang dan/atau pembayaran yang diterima TERGUGAT I hasil dari penjualan sebidang tanah seluas 3.211 m2 (**Tiga ribu dua ratus sebelas meter persegi**).
4. Bahwa, mengenai pelaksanaan perjanjian kerjasama tersebut yang mana TERGUGAT I menyiapkan dan/atau memberikan modal awal berbentuk tanah seluas **a quo** yang disebut proyek **KAVLING ARTHA KENCANA 3 (PONDOK MUSLIM)** dengan nilai jual proyek kavling tersebut senilai Rp.771.760.000,- (**Tujuh ratus tujuh puluh satu juta tujuh ratus enam puluh ribu rupiah**), sedangkan modal yang dikeluarkan dan / atau yang diberikan oleh PENGGUGAT tidak ada, yang ada modal untuk memasarkan / menjual kavling tersebut milik TERGUGAT I yang kemudian hasil penjualan kavling tersebut akan dikembalikan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT I secara angsur berdasarkan hasil penjualan kavling (Sesuai Pasal 1 dalam Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 23 September 2007).
5. Bahwa, mengenai akibat perjanjian kerjasama yang dilakukan oleh PENGGUGAT ingkar janji, sehingga TERGUGAT I sampai saat ini tidak mengetahui berapa banyak proyek kavling tersebut yang sudah dijual oleh PENGGUGAT, dan berdasarkan Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 23 September 2007 Pasal 1 yang mana TERGUGAT sebagai pemilik tanah hanya menerima uang kasbon tanpa kwitansi dan/atau tanpa adanya tanda penerimaan uang dari PENGGUGAT. Adapun uang kasbon yang diterima kisaran sebesar:
  - a. Rp. 200.000,- (**Dua ratus ribu rupiah**).
  - b. Rp. 300.000,- (**Tiga ratus ribu rupiah**).
  - c. Rp. Rp.500.000,- (**Lima ratus ribu rupiah**).
  - d. Rp.1.000.000,- (**Satu juta rupiah**).
  - e. Rp. 1.000.000,- (**Satu juta rupiah**).
  - f. serta dibayarkan angsuran mobil oleh PENGGUGAT tiga kali angsuran kurang lebih Rp.2.800.000,- (**Dua juta delapan ratus ribu**



*rupiah*) setiap bulannya. Selanjutnya untuk angsuran ke 4 (empat) dan seterusnya tidak dibayarkan oleh PENGUGAT sehingga mobil tersebut ditarik oleh Leasing, dan perlu diketahui uang muka (Down payment) kredit mobil tersebut sebesar Rp. 15.000.000,- (*Lima belas juta rupiah*) adalah uang TERGUGAT I bukan uang hasil penjualan kavling / pengembalian uang dari PENGUGAT.

g. Bahwa, untuk memasarkan / menjual kavling tersebut system penjualan dilakukan oleh PENGUGAT sendiri tanpa ada musyawarah dengan TERGUGAT I, bahkan TERGUGAT I tidak tahu berapa harga perkavling yang dijual oleh PENGUGAT, dan baru tahu harga perkavling dan ukuran luas kavling setelah TERGUGAT I membaca Posita gugatan PENGUGAT.

Adapun TERGUGAT I hanya mengukur luas lokasi kavling tersebut secara global ketika ada Perjanjian Kerjasama dengan PENGUGAT.

6. Bahwa, berdasarkan Surat Perjanjian Kerjasama tertanggal 23 September 2007 dengan berjalannya waktu, sekitar tahun 2012 ketika TERGUGAT I datang ke kantor PENGUGAT menanyakan perihal pemasukan uang hasil penjualan kavling tersebut, dengan sombongnya dijawab oleh PENGUGAT “Kerjasama memasarkan / menjual proyek **KAVLING ARTHA KENCANA 3 ( PONDOK MUSLIM ) batal**” dan kemudian TERGUGAT I meminta dibuatkan surat pembatalan, namun dijawab oleh PENGUGAT “*Cukup lisan saja*”
7. Bahwa, sesuai Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 23 September 2007 yang tertuang pada pasal 7 yang mana PIHAK KESATU dalam hal ini selaku **PENGUGAT** mengatur seluruh kegiatan dan manajemen Proyek **KAVLING ARTHA KENCANA 3 ( PONDOK MUSLIM )** serta membuat laporan bulanan kepada PIHAK KEDUA dalam hal ini selaku TERGUGAT I selambat lambatnya pada tanggal 10 ( sepuluh ) setiap bulannya, diakui ada laporan bulanan yang diterima TERGUGAT I, namun hanya sebatas laporan kosong yang tanpa menunjukkan bukti penerimaan uang dari para konsumen.
8. Bahwa, selanjutnya mengenai persoalan TERGUGAT II yang telah tuduh melakukan penyerobotan atas tanah *a quo* oleh PENGUGAT sama sekali tidak benar, dalam hal ini TERGUGAT I menjual tanah *a quo* kepada TERGUGAT II sehubungan secara lisan PENGUGAT telah membatalkan Perjanjian Kerjasama memasarkan / menjual tanah





**KAVLING ARTHA KENCANA 3 ( PONDOK MUSLIM )** tersebut kepada pihak ketiga/konsumen.

9. Bahwa, PENGUGAT mendalilkan TERGUGAT I menjual objek tanah **a quo** sengketa adalah tidak benar, dalam hal ini perlu dicermati oleh yang Mulya Majelis Hakim pemeriksa perkara Register No.251/Pdt.G/2019/PN.Ckr. yang mana PENGUGAT mengaku – ngaku telah membeli objek tanah TERGUGAT I tersebut, secara nyata dan jelas dalam Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 23 September 2007 tidak ada kalimat yang tertuang didalam Perjanjian Kerjasama TERGUGAT I telah menjual objek tanah tersebut kepada PENGUGAT, yang ada Perjanjian Kerjasama untuk memasarkan / menjual objek tanah kavling tersebut kepada pihak ketiga/konsumen.
10. Bahwa, pada hakekatnya bila PENGUGAT merasa telah membeli objek tanah **a quo** milik TERGUGAT I, yang menjadi pertanyaan adalah berapa besar uang yang sudah dikeluarkan PENGUGAT kepada TERGUGAT I sebagai bukti pembayaran pembelian tanah tersebut.
11. Bahwa, sesungguhnya TERGUGAT I telah memberikan modal usaha kepada PENGUGAT untuk memasarkan/menjual proyek tanah **KAVLING ARTHA KENCANA 3 (PONDOK MUSLIM)** yang disepakati atau dibangun dengan ikatan Perjanjian Kerjasama namun apa yang dilakukan dan/atau dikerjakan PENGUGAT tidak sesuai dengan apa yang telah tertuang dalam Surat Perjanjian Kerjasama tersebut, dalam hal ini tidak ada itikad baik yang ditunjukkan secara sungguh – sungguh oleh PENGUGAT.
12. Bahwa, apa yang diungkapkan dalam posita gugatan PENGUGAT perihal kerugian materiil maupun immaterial merupakan tindakan dugaan tindak Pidana Pemerasan sebagaimana diatur dalam Pasal 368 ayat (1) KUHPidana. Dengan demikian TERGUGAT I tidak menutup kemungkinan akan menempuh upaya hukum lainnya terhadap PENGUGAT sebagaimana diatur dalam peraturan perundang – undangan yang berlaku.

## DALAM REKONVENSI

Bahwa, Tergugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Penggugat Rekonvensi akan mengajukan balas terhadap Penggugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Tergugat Rekonvensi.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa, TERGUGAT I, II dan III dalam KONVENSI mohon disebut sebagai PENGGUGAT dalam REKONVENSI untuk keadilan dalam perkara ini.
2. Bahwa, seluruh dalil yang dikemukakan dalam bagian konvensi diatas mohon dipandang, dikemukakan dan termasuk dalam dalil gugatan Rekonvensi ini.
3. Bahwa, dengan adanya gugatan konvensi yang diajukan oleh TERGUGAT dalam REKONVENSI awal, telah menyebabkan PENGGUGAT I, II dan III dalam REKONVENSI merasa tercemar nama baiknya dan telah mengalami kerugian baik secara materiil maupun immateriil.
4. Bahwa, oleh karena gugatan dari PENGGUGAT I, II dan III dalam REKONVENSI didasarkan bukti - bukti yang sah, yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya oleh TERGUGAT dalam REKONVENSI.

Maka berdasarkan sanggahan yang dikemukakan diatas, PENGGUGAT REKONVENSI I, II dan III/TEGUGAT KONVENSI mohon kepada yang Mulya Majelis Hakim pemeriksa perkara Reg.No.251/Pdt.G/2019/PN.Ckr. agar berkenan memutuskan sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi TERGUGAT I, II dan III untuk seluruhnya.
2. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.

## DALAM KONVENSI

### Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya
2. Menerima dalil – dalil yang diajukan TERGUGAT I untuk seluruhnya.
3. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya - tidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (**Niet Ontvankelijke Verklaard**)
4. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara ini.

## DALAM REKONVENSI

1. Menyatakan TERGUGAT REKONVENSI telah ingkar janji dalam Perjanjian Kerjasama tanggal 23 September 2007.
2. Menyatakan perjanjian kerjasama antara TERGUGAT REKONVENSI dengan PENGGUGAT REKONVENSI yang dibuat pada tanggal 23 September 2007 tentang Perjanjian Kerjasama dengan sendirinya batal demi hukum.

Halaman 15 dari 39 halaman Putusan Nomor 493/PDT/2020/PT.BDG.



3. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan banding atau kasasi.

**DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini.

**ATAU**

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cikarang berpendapat lain, mohon putusan yang seadil - adiknya (*Ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Cikarang telah menjatuhkan putusan Nomor 251/Pdt.G/2019/PN.Ckr., tanggal 2 Juni 2020, yang amar selengkapnyanya berbunyi sebagai berikut:

**DALAM KONVENSI**

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III Konvensi/ Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

**DALAM REKONVENSI**

- Menyatakan gugatan Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III Konvensi tidak dapat diterima;

**DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 3.551.000,- (tiga juta lima ratus lima puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap Putusan Pengadilan Negeri Cikarang tersebut Pembanding semula Penggugat telah mengajukan permohonan pemeriksaan Banding sebagaimana tersebut dalam Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 12/Akta.Banding/2020/PN.Ckr. Jo. Nomor 251/Pdt.G/2019/PN.Ckr., tanggal 11 Juni 2020 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Cikarang yang menerangkan, bahwa pada tanggal 11 Juni 2020 Pembanding semula Penggugat telah mengajukan permohonan pemeriksaan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Cikarang Nomor 251/Pdt.G/2019/PN.Ckr., tanggal 2 Juni 2020, dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada Para Terbanding semula



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Tergugat dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat sesuai Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 251/Pdt.G/2019/PN.Ckr. Jo. Nomor 12/Akta.Banding/2020/PN.Ckr., masing-masing tanggal 15 Juni 2020, tanggal 17 Juni 2020, tanggal 22 Juni 2020, dan tanggal 23 Juni 2020;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan banding tersebut, Pembanding semula Penggugat telah mengajukan Memori Banding tanggal 25 Juni 2020, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cikarang pada tanggal 25 Juni 2020 sesuai Tanda Terima Memori Banding tanggal 25 Juni 2020, Nomor 12/Akta.Banding/2020/PN.Ckr. Jo. Nomor 251/Pdt.G/2019/PN.Ckr., dan memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Para Terbanding semula Para Tergugat dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat sesuai Relas Pemberitahuan Penyerahan Memori Banding Nomor 251/Pdt.G/2019/PN.Ckr. Jo. Nomor 12/Akta.Banding/2020/PN.Ckr., masing-masing tanggal 3 Juli 2020, tanggal 7 Juli 2020, dan tanggal 9 Juli 2020,

Menimbang, bahwa atas memori banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut, Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II dan Terbanding III semula Tergugat III melalui Kuasanya telah mengajukan kontra memori banding tanggal 8 September 2020, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cikarang pada tanggal 10 September 2020 sesuai Akta Penerimaan Kontra Memori Banding tanggal 10 September 2020, Nomor 12/Akta.Banding/2020/PN.Ckr. Jo. Nomor 251/Pdt.G/2019/PN.Ckr., dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Pembanding semula Penggugat Terbanding IV semula Tergugat IV, Terbanding V semula Tergugat V dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat sebagaimana tersebut Relas Pemberitahuan Penyerahan Kontra Memori Banding Nomor 251/Pdt.G/2019/PN.Ckr. Jo. Nomor 12/Akta.Banding/2020/PN.Ckr., tanggal 15 September 2020, tanggal 18 September 2020 dan Surat Mohon Bantuan Pemberitahuan Penyerahan Kontra Memori Banding Perkara Nomor 251/Pdt.G/2019/PN.Ckr. Jo. Nomor 12/Akta.Banding/2020/PN.Ckr. kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur, Nomor: W11.U23/2583/HK.02/X/2020.SE, tanggal 14 September 2020;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Bandung guna pemeriksaan dalam tingkat banding, kepada para pihak yang berperkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikutnya dari pemberitahuan ini diberi kesempatan untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkaranya di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cikarang

Halaman 17 dari 39 halaman Putusan Nomor 493/PDT/2020/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana tersebut dalam Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas (Inzage) masing-masing Nomor Nomor 251/Pdt.G/2019/PN.Ckr. Jo. Nomor 12/Akta.Banding/2020/PN.Ckr., tanggal 15 Juni 2020, tanggal 17 Juni 2020, tanggal 22 Juni 2020, tanggal 23 Juni 2020, tanggal 3 Juli 2020 dan tanggal 28 Juli 2020;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peraturan Peradilan Ulangan Di Jawa Dan Madura bahwa permintaan untuk pemeriksaan ulangan (Banding) harus diajukan dalam tenggang waktu **empat belas hari** terhitung mulai hari berikutnya hari pengumuman putusan kepada yang berkepentingan;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Cikarang telah menjatuhkan **putusan** dalam perkara ini pada **tanggal 2 Juni 2020**, Nomor 251/Pdt.G/2019/PN.Ckr., dan atas putusan Pengadilan Negeri Cikarang tersebut Pembanding semula Penggugat telah mengajukan permohonan **banding** pada **tanggal 11 Juni 2020** dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Cikarang sebagaimana tersebut dalam Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 12/Akta.Banding/2020/PN.Ckr. Jo. Nomor 251/Pdt.G/2019/PN.Ckr., tanggal 11 Juni 2020, sehingga permohonan akan pemeriksaan dalam tingkat banding oleh Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan tata cara serta syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang, maka **permohonan banding** dari Pembanding semula Penggugat **secara formal dapat diterima**;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan Memori Banding tanggal 25 Juni 2020 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cikarang pada tanggal 25 Juni 2020, telah mengemukakan sebagai berikut:

1. Bahwa Pembanding keberatan dengan Pertimbangan Hukum judex facti pada halaman 22 yang menterjemahkan keterangan saksi Oktavina Djoru, S.H., **bahwa Akta Jual Beli tersebut tidak ditanda tangani dihadapan Notaris/PPAT**. Padahal keterangan yang sebenarnya saat penandatanganan Akte Jual Beli tersebut tidak dihadapan saksi karena saksi pada saat penanda tangan tidak berada di Kantor. Akan tetapi dalam kesempatan yang sama saksi berada di kantor pada saat penanda tangan Akta Jual Beli a quo ;
2. Bahwa walaupun seandainya Akta Jual Beli tersebut tidak ditanda tangani di kantor saksi atau ditempat lain, akan tetapi PPAT menanda tangani

Halaman 18 dari 39 halaman Putusan Nomor 493/PDT/2020/PT.BDG.





kemudian, maka hakekatnya telah terjadi jual beli. Pasal 1320 KUHPerdara mengatur tentang syarat sahnya suatu perjanjian yaitu:

- a. **Kesepakatan:** Yaitu dengan adanya kata sepakat diantara kedua belah pihak dalam hal ini Andi Chaidir (Penggugat) dengan Nemin (Tergugat 1) yaitu dimana Nemin sebagai yang menawarkan tanahnya (Offerte) kepada Andi Chaidir yang menerima tawaran (acceptatie). Hal ini sebagaimana diterangkan oleh Saksi Agus Masela yang menerangkan bahwa saksi diminta oleh Nemin untuk diantarkan ke rumah Andi Chaidir untuk menawarkan agar tanahnya dapat dibeli oleh Andi Chaidir. Proses selanjutnya antara Nemin dan Andi Chaidir adalah terbitnya Akta Jual Beli No. 31/2008 tertanggal 15 Desember 2008;
- b. **Kecakapan:** yaitu adanya kecakapan bagi para pihak untuk membuat perjanjian jual beli menurut hukum yaitu sama-sama dewasa, tidak dalam keadaan sakit ingatan atau dibawah pengampunan;
- c. **Suatu hal tertentu:** yaitu adanya objek perjanjian yaitu berupa sebidang tanah kosong yang terletak di Kampung Bandungan, RT. 001 RW. 13, Desa Satria Jaya, Kecamatan Tambun Utara, Kabupaten Bekasi ;
- d. **Suatu sebab yang halal:** yaitu bahwa isi (objek) perjanjian dalam hal ini adalah tanah a quo tidak bertentangan dengan Undang-Undang, kesusilaan maupun ketertiban umum sebagaimana diatur dalam Pasal 1377 KUHPerdara;

Dengan demikian perjanjian jual beli tanah antara Andi Chaidir dan Nemin telah memenuhi ke 4 syarat perjanjian sebagaimana dalam Pasal 1320 KUHPerdara dan oleh karena itu pula adalah sah menurut hukum ;

3. Bahwa walaupun menurut Judek Factie menilai penanda tangan itu tidak dihadapan PPAT dan oleh karenanya Akta tersebut kehilangan otensitasnya yang berarti turunnya nilai pembuktian dari akta otentik menjadi akta dibawah tangan? Maka menurut Pasal 5 UU No. 5 Tahun 1960 tentang UU Pokok Agraria menyebutkan; "Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa adalah hukum adat sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam UU ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama".



4. Bahwa berdasarkan hukum adat jual beli hak atas tanah bukan perjanjian yang dimaksud dalam Pasal 1457 KUHPdata, melainkan suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah yang bersangkutan (Nemin) sebagai penjual kepada pembeli (Andi Chaidir) untuk selamanya. Pada saat itu penjual menyerahkan harganya kepada pembeli. Tentang penyerahan harga ini saksi **Agus Masela telah memberikan keterangan dibawah sumpah bahwa Tergugat 1 telah menerima uang dari Penggugat di rumah Penggugat sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah), lalu uang tersebut diserahkan oleh Tergugat 1 kepada saksi Agus Masela untuk diantar kerumah istri Tergugat 1.** Dengan dilakukannya jual beli tersebut maka hak milik atas tanah itu seketika telah beralih kepada pembeli. Menurut hukum pembeli telah beralih kepada pemilik baru, Harga tanah yang telah dibayar bisa dianggap telah dibayar penuh. Apalagi didalam akta jual beli jelas tertulis tanah tersebut telah dibayar Rp. 64,220,000,- (enam puluh empat juta dua ratus dua puluh ribu rupiah).

Bahwa jual beli menurut hukum adat bersifat tunai dimana pembayaran harga dan penyerahan haknya dilakukan pada saat yang bersamaan. Pada saat itu jual beli tersebut menurut hukum telah selesai. Sedangkan sisa harganya yang menurut kenyataannya belum dibayar dianggap sebagai hutang pembeli pada bekas pemilik, bahwa jika pun pembeli tidak membayar sisa harganya, maka bekas pemilik tidak dapat menuntut pembatalan jual beli. Penyelesaian pembayaran sisa harga tersebut harus dilakukan menurut hukum hutang piutang.

Dalam hukum adat "jual beli tanah" bukan perbuatan hukum yang merupakan apa yang disebut "perjanjian oligatoir" sebagaimana dalam KUHPdata karena jual beli tanah dalam hukum adat merupakan "perbuatan hukum pemindahan hak dengan pembayaran tunai". Artinya harga yang disetujui bersama dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli tersebut.

Bahwa unsur sifat terangnya jual beli tersebut telah dilakukan dihadapan Kepala Desa sebagai saksi sebagaimana tertuang tanda tangannya dalam Akta Jual Beli No. 31/2008, yang artinya bahwa Kepala Desa menjamin bahwa jual beli tersebut tidak melanggar hukum yang berlaku. Dengan dilakukannya didepan Kepala Desa maka jual beli tersebut menjadi "terang" dan pembeli mendapat pengakuan dari masyarakat bahwa yang bersangkutan sebagai pemilik baru dan akan mendapatkan perlindungan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum jika dikemudian hari ada gugtan terhadapnya dari pihak yang menganggap jual beli tersebut tidak sah.

Dalam putusan MA No. 187/K/Sip/1975 tanggal 17 Maret 1976 mengatakan bahwa umumnya jual beli hak atas tanah dibutuhkan suatu akta berupa pernyataan dari pihak yang menjual bahwa ia telah menjual tanahnya kepada pembeli. Hal ini dalam istilah hukum adat "dijual lepas". Dalam hukum adat untuk sahnya jual beli itu disyaratkan adanya apa yang disebut panjer. Dan selanjutnya Nemin meminta saksi Agus Masela mengantarkan uang muka (panjer) pembelian tanah tersebut sebesar Rp. 20,000,000,- (dua puluh juta) rupiah ke rumah istri keduanya.

5. Bahwa jikalau pun pula oleh judex factie meragukan bukti P-1 yaitu Akta Jual Beli No. 31/2008 tidak ditanda tangan dihadapan PPAT, maka menurut Yurisprudensi MA RI No. 126 K/Sip/1976 menyebutkan "untuk sahnya jual beli tanah tidak mutlak harus dengan akte yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, akte pejabat ini hanya suatu alat bukti ;
6. Bahwa Penggugat harus dilindungi oleh hukum karena Penggugat adalah pembeli yang beritkad baik. Terhadap hal ini, berdasarkan Surat Edaran MA No. 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan sebagai berikut :
  - a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang undangan yaitu :
    - Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau ;
    - Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau ;
    - Pembelian terhadap tanah milik adat/ yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu :
      - Dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat) ;
      - Didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual ;
      - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak ;
  - b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal yang berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain :

Halaman 21 dari 39 halaman Putusan Nomor 493/PDT/2020/PT.BDG.

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau ;
- Tanah/objek yang diperjual belikan tersebut tidak dalam status disita, atau ;
- Tanah objek yang diperjual belikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau ;
- Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat ;

Dalam buku “Aneka Perjanjian” halaman 15, Prof. Subekti menerangkan bahwa pembeli yang beritikad baik adalah pembeli yang sama sekali tidak mengetahui bahwa ia berhadapan dengan orang yang sebenarnya bukan pemilik, sehingga ia dipandang sebagai pemilik dan barang siapa yang memperoleh suatu barang darinya dilindungi oleh hukum.

Sedangkan menurut Ridwan Khairandy dalam bukunya berjudul “Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak”, halaman 192, mengartikan bahwa pembeli yang beritikad baik sebagai seseorang yang membeli barang dengan penuh kepercayaan bahwa sipenjual benar-benar pemilik dari barang yang dijualnya itu. Ia sama sekali tidak mengetahui bahwa membeli barang dari orang yang bukan pemiliknya. Maka ia adalah seorang pembeli yang jujur.

Yurisprudensi Mahkamah Agung di dalam putusannya No. 1816/K/Pdt/1989, tanggal 22 Oktober 1992, telah menyatakan bahwa seorang pembeli tidak bisa diklasifikasikan sebagai pembeli beritikad baik sejak proses pembelian dilakukan, jika terdapat ketidak telitian pembeli ketika proses pembelian berlangsung, seperti pembeli tidak mengecek status hak dan status penjual terkait dengan objek yang bersangkutan, sehingga pembeli seperti ini tidak berhak mendapat perlindungan hukum dari transaksi yang dilakukan (Ridwan Khariandy, “Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif perbandingan” Halaman 370).

Dua hal yang ditekankan olehurisprudensi diatas, yakni penelitian terhadap status hak dan penelitian terhadap status penjual (legal standing). Keduanya bersifat kumulatif harus dipenuhi. Objek dan subjek jual beli harus sah menurut hukum. Objeknya benar dan status kepemilikannya disahkan oleh hukum benar memiliki kapasitas hukum yang sah dan berwenang melakukan pengalihan hak kepada pihak lain.

Halaman 22 dari 39 halaman Putusan Nomor 493/PDT/2020/PT.BDG.

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat sudah melakukan sebagaimana syarat-syarat yang disebutkan diatas. Bahkan sebaliknya Tergugat II telah membeli tanah Tergugat I tanpa melakukan pengecekan secara teliti terhadap tanah objek sengketa apakah sudah dibeli oleh pihak lain atau tidak. Padahal Tergugat II tinggal datang saja ke kantor kelurahan setempat untuk mempertanyakan apakah tanah tersebut telah dimiliki oleh orang lain atau tidak. Bahkan selanjutnya Tergugat II telah mengurus proses penerbitan SHM No. 3219 Desa Satria Jaya dan dibalik nama kembali menjadi SHGB No. 3519 Desa Satria Jaya tanpa proses yang sebagaimana diamanatkan dalam PP 24 Tahun 1997 yaitu Pasal 37 yang mensyaratkan pendaftaran tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT ;

Yurisprudensi MA.RI Nomor 251k/Sip/1958. Tanggal 26 Desember 1958 menyatakan bahwa “pembeli yang bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah”.

7. Bahwa Judex Factie dalam pertimbangan hukumnya alinea terakhir halaman 27 sampai dengan halaman 28 yang menyebutkan “Menimbang, bahwa terkait dengan sifat terang maka oleh karena bukti Akta Jual Beli tersebut telah tergradasi menjadi akta dibawah tangan yang isi dan tanda tangannya diingkari oleh Tergugat I dan Penggugat tidak mengajukan bukti apapun terkait dengan keabsahan/ kebenaran tanda tangan Tergugat I dalam akta tersebut maka terhadap bukti P-1 tersebut tidak dapat dipertimbangkan sebagai bukti beralihnya kepemilikan tanah Tergugat I kepada Penggugat. Selanjutnya sifat terang dapat pula ditafsirkan **setidak-tidaknya jual beli tersebut diketahui oleh kepala desa** setempat namun hal tersebut tidak pula dapat dibuktikan oleh Penggugat.....dst” dalam hal terkait dengan pertimbangan hukum tersebut Judek Factie telah berlaku tidak adil dalam poses persidangan, dimana Pembanding telah dibatasi dalam mengajukan seorang saksi lagi yaitu dengan menolak saksi yang ingin kami ajukan padahal saksi tersebut sangat menentukan dalam persidangan. Dan ternyata dengan tidak diperbolehkannya **Saksi mantan Kepala Desa** yang ikut bertanda tangan sebagai saksi dalam Akta Jual Beli No. 31/2008. Dijadikan pertimbangan hukum utama yang mengatakan jual beli tanah objek sengketa antara Penggugat dan Tergugat I tidak memenuhi syarat terang. Padahal acaranya saat itu masih acara pengajuan saksi oleh Pembanding namun dialihkan menjadi pemeriksaan Tergugat I, II dan Tergugat III. Terhadap hal tersebut **Pembanding mohon kepada Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung agar memerintahkan judex factie untuk memeriksa perkara ini**

Halaman 23 dari 39 halaman Putusan Nomor 493/PDT/2020/PT.BDG.





**kembali yang sebelumnya ditolak pengajuan pemeriksaan kesaksiannya oleh judex factie.** karena tindakan judex factie telah bertentangan dengan KEPUTUSAN BERSAMA KETUA MAHKAMAH AGUNG RI DAN KETUA KOMISI YUDICIAL RI NO : 047/KMA/SKB/IV/2009

02/SKB/P.KY/IV/2009

TENTANG KODE ETIK DAN PEDOMAN PERILAKU HAKIM pada huruf C angka 1 tentang BERPERILAKU ADIL yang menyebutkan “Adil bermakna menempatkan sesuatu pada tempatnya dan memberikan yang menjadi haknya, yang didasarkan pada suatu prinsip bahwa semua orang sama kedudukannya di depan hukum. Dengan demikian, tuntutan yang paling mendasar dari keadilan adalah memberikan perlakuan dan memberikan kesempatan yang sama (equality and fairness) terhadap setiap orang. Oleh karenanya, seseorang yang melaksanakan tugas atau profesi dibidang peradilan yang memikul tanggung jawab menegakkan hukum yang adil dan benar harus selalu berlaku adil dengan tidak membedakan orang”.

Bahwa selain dari pada itu saat dilakukan persidangan setempat yaitu sebelum dilakukan pemeriksaan saksi, salah satu pengacara Tergugat telah membeli dua bungkus rokok marlboro warna biru diserahkan kepada Hakim ketua dihadapan Pembanding, kuasa pembanding dan 2 hakim anggota. Hal ini tetntu bertentangan angka 2.2 tentang pemberian hadiah dan sejenisnya yaitu “Hakim tidak boleh meminta/menerima dan harus mencegah suami atau istri hakim, orang tua, anak atau anggota keluarga hakim lainnya, untuk meminta dan menerima janji, hadiah, hibah, warisan, pemberian, penghargaan dan pinjaman atau fasilitas dari :

- a. Advokat ;
- b. Penuntut ;
- c. Orang yang sedang diadili ;
- d. Pihak lain yang kemungkinan kuat akan diadili ;
- e. Pihak yang memiliki kepentingan baik langsung maupun tidak langsung terhadap suatu perkara yang sedang diadili atau kemungkinan kuat akan diadili oleh hakim yang bersangkutan yang secara wajar (reasonable) patut dianggap bertujuan atau mengandung maksud untuk mempengaruhi hakim dalam menjalankan tugas peradilan. Harga rokok tersebut adalah sangat kecil tapi mendegradasi psikologi dalam bersikap. Dan terbukti telah menolak bukti saksi mantan kepala desa yang diajukan pembanding;

Bahwa jual beli tanah menurut hukum Agraria Nasional adalah pemindahan hak atas tanah yang bersifat permanen, sehingga diistilahkan dengan kata



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“tunai”. Artinya, begitu terjadi jual beli dengan dibuktikan adanya akta autentik yaitu AJB No. 31/2008 disertai adanya pembayaran Rp. 64.220.000,- (enam puluh empat juta dua ratus dua puluh ribu) rupiah, maka seketika itu juga **peralihan hak** telah terjadi secara sempurna. Dengan kata lain, sejak saat itu putus hubungan antara pemilik yuridis yang lama dengan tanah tersebut untuk selama-lamanya. Peralihan hak terjadi secara seketika dengan demikian asas terang dan tunai terpenuhi.

Mengenai asas tunai ini diterangkan memiliki dua opsi sebagai alternatif yaitu:

1. dibayar lunas saat terjadi perjanjian jual beli ; atau
2. baru dibayar sebagian (down payment) ;

Jual beli benda tak bergerak dinyatakan telah sah, bilamana terdapat:

- **Adanya alas hak.** Terhadap hal ini Tergugat I telah menjual tanah objek sengketa kepada Penggugat seluas 3.211 M2 (tiga ribu dua ratus sebelas) meter persegi berdasarkan girik C No. 1313 ;
- **Adanya kehendak menjual yang dibuktikan dengan adanya uang panjar (down payment) yang diterima oleh si Penjual.** Terhadap uang panjar ini sudah dibuktikan atas kesaksian saksi Agus Masela yang melihat uang diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat I sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dan selanjutnya saksi Agus Masela diminta mengantar uang tersebut ke rumah istri Tergugat I ;
- **Adanya kesesuaian kehendak** yang dituangkan secara tertulis dalam suatu akta autentik oleh pejabat yang berwenang di bidang pertanahan. Yaitu telah terjadi penanda tanganan Akta Jual Beli di Hadapan PPAT. **Yaitu Akte No. 31/2008 ;**
- **Telah dibayar secara riil** meski hanya separuh. Sementara penyerahan fisik tanah dan pembayaran sisa harga dapat menjadi cicilan, angsuran, atau dilunasi pada lain kesempatan. Sehingga bila dikemudian hari nominal nilai jual beli tidak dilunasi oleh pembeli, maka hubungan hukum yang ada ialah hubungan perdata hutang piutang yang tunduk pada ketentuan KUHPdata oleh karena hubungan jual beli telah **tuntas dan selesai saat terpenuhinya asas terang dan tunai ;**

Bahwa selanjutnya Pasal 1870 KUHPdata menyebutkan “Suatu akta autentik memberikan diantara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, **suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya**”.

Halaman 25 dari 39 halaman Putusan Nomor 493/PDT/2020/PT.BDG.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa *judex factie* dalam pertimbangan hukumnya pada alinea kelima halaman 27 telah salah mengutip isi Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang sebenarnya bertuliskan *"Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku"*. Bahwa pasal tersebut diatas tidak ada hubungannya dengan kewajiban jual beli dilakukan dihadapan PPAT, akan tetapi berhubungan dengan pendaftaran hak atas tanah. Oleh karena itu *judex factie* telah salah menerapkan penafsiran pasal 37 PP 24 Tahun 1997 yang diakitkan dengan kewajiban melakukan jual beli dihadapan PPAT dan termasuk pula dikaitkai dengan sifat terangnya jual beli dalam hukum adat ;
- Sifat terangnya jual beli dalam hukum adat dijelaskan apabila diketahui oleh Kepala Desa. Akte Jual Beli No. 31/2008 jelas sekali ditanda tangani oleh Kepala Desa setempat. Namun pada saat diajukan untuk memberi kesaksian terhadap Akte Jual Beli tersebut *judex factie* menolaknya;
9. Bahwa katakanlah *judex factie* menurunkan Akta Jual Beli No. 31/2008 karena dianggap tergradasi, maka menjadi Akta Jual Beli dibawah tangan, maka menurut Yurisprudensi MA RI tertanggal 14 April 1973 Nomor 122 K/Sip/1973 memutuskan, bahwa belum dilakukannya jual beli tanah sengketa dimuka Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) **tidaklah menyebabkan batalnya perjanjian. Karena hal tersebut hanya merupakan persyaratan administrasi saja ;**
10. Bahwa selanjutnya pertimbangan hukum *judex factie* pada alinea kedua halaman 28 yang pada pokoknya meyebutkan saksi Agus Masela adalah perantara yang mempertemukan Tergugat I dengan Penggugat dalam jual beli tanah yang menjadi objek sengketa dimana saksi mendapatkan komisi sejumlah Rp. 10,000,000,- (sepuluh juta rupiah) dari pihak Penggugat dan Tergugat I dengan perhitungan Rp. 3,000 (tiga ribu rupiah) per meter dan saksi pernah melihat (diluruskan...memelihat dan membawa uang tersebut) untuk diserahkan kepada istri Tergugat 1 atas perintah Tergugat 1).....dst.
- dan selanjutnya pertimbangan hukum tersebut diatas diakit-kaitkan dengan kerja sama proyek kavling Artha Kencana yang sebelumnya memang tidak terjadi dan batal, sehingga keterangan saksi Pembanding Agus Masela dikesamping kembali oleh *judex factie* apakah pembayaran tersebut terkait

Halaman 26 dari 39 halaman Putusan Nomor 493/PDT/2020/PT.BDG.



pembayaran uang jual beli tanah dari Penggugat kepada Tergugat I menjadi tidak pasti apakah uang tersebut dibayarkan oleh Penggugat untuk pembelian tanah Tergugat I seluas 3.211 M2 atau terhadap proyek kerja sama penjualan kavling antara Penggugat dan Tergugat. Hal ini sangat janggal pertimbangan hukum judex factie dimana Saksi Agus Masela sendiri tidak pernah ditanyakan dan memberikan kesaksian tentang kerja sama penjualan kavling karena memang sudah batal dan diakui oleh Tergugat I sebagaimana dalam jawaban Tergugat I pada point 8. Dan perlu juga diketahui baik saksi yang diajukan oleh Pembanding maupun saksi yang diajukan Terbanding I, II dan III tidak ada yang menyinggung kerjasama penjualan tersebut dalam kesaksiannya ;

11. Bahwa judex factie telah tidak mempertimbangkan kesaksian saksi yang diajukan Pembanding yaitu saksi HARYONO ISMAN, memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan :

- Bahwa saksi mengetahui letak tanah Penggugat yaitu di Kampung Bendungan Desa Satria Jaya ;
- Bahwa benar saksi melihat tanah tersebut tahun 2008, terakhir saksi melakukan pengukuran ulang tahun 2012 ;
- Bahwa saat itu saksi mematok tanah tersebut dari bambu 4 batang sebagai pembatas dengan tanah milik orang lain ;
- Bahwa saat saksi memasang patok tidak ada masyarakat setempat yang keberatan dan tanah tersebut masih kosong ;
- Bahwa benar Penggugat menceritakan kepada saksi bahwa hasil beli dari Nemin seluas kurang lebih 3000 M2 ;

Bahwa jelas tanah objek sengketa telah dikuasai oleh Penggugat dengan memasang patok-patok sebagai pembatas dengan pemilik tanah yang lain, namun oleh Tergugat II menguasai tanah tersebut atas alasan telah membeli dari Tergugat I namun Akta Jual Belinya tidak dapat dibuktikan. Hal inipun tidak dipertimbangkan oleh hakim judex factie ;

Dengan demikian putusan judex factie telah kurang cukup pertimbangan hukumnya (onvoldoende gemotiveerd) dengan demikian putusan a quo harus dibatalkan dan hakim majelis Pengadilan Tinggi Jawa Barat mengambil alih pertimbangan tersebut untuk memutuskan yang seadil-adilnya ;

12. Bahwa selanjutnya pemeriksaan saksi yang diajukan oleh Tergugat I, II dan III yaitu saksi H. Jayadi dan saksi Sahroni telah diajukan secara bersama-sama dalam memberikan kesaksian didalam persidangan. Hal



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mana bertentangan dengan Yurisprudensi MA RI No. 731 K/Sip/1975 yang menyatakan **“Pemeriksaan 2 (dua) orang saksi secara bersama-sama dan sekaligus adalah bertentangan dengan pasal 144 ayat (1) HIR (salah menerapkan hukum) sehingga kedua keterangan saksi tersebut tidak dapat dipergunakan. Ratio dari pasal 144 ayat (1) HIR adalah agar kedua saksi tidak dapat menyesuaikan diri dengan keterangannya masing-masing sehingga diperoleh keterangan saksi yang sudah bersepakat menyatakan hal-hal yang sama mengenai suatu hal”**. Dan memang yang terjadi dalam persidangan adalah demikian saksi dimana antara kedua saksi tersebut saling mengiayakan dalam memberikan kesaksian ;

**Berdasarkan seluruh uraian tersebut diatas, Pembanding mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung untuk memutuskan :**

1. Menerima permohonan banding Pembanding ;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Cikarang Nomor: 251/Pdt.G/2019/PN.Ckr dengan mengadili sendiri :

**PRIMAIR :**

1. Mengabulkan gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah jual beli antara PENGUGAT dan TERGUGAT I dihadapan TURUT TERGUGAT (Notaris dan PPAT Sandra Setiawati Santoso, SH) terhadap tanah seluas 3.211 M2 (tiga ribu dua ratus sebelas meter persegi) dengan Akta Jual Beli No. 31/2008 Persil Nomor : 104 Blok 007 Kohir Nomor C 1313 ;
3. Menyatakan tanah obyek sengketa seluas 3.211 M2 (tiga ribu dua ratus sebelas meter persegi) dengan Akta Jual Beli No. 31/2008 Persil Nomor : 104 Blok 007 Kohir Nomor C 1313 adalah milik PENGUGAT ;
4. Menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap (Onrechtmatigedaad) ;
5. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum atas penerbitan SHM No. 3219 seluas 7,090 ( tujuh ribu sembilan puluh meter persegi ) atas nama  
TERGUGAT II dan SHGB No. 3519 dengan luas yang sama atas nama TERGUGAT III atau Sertifikat Hak Atas Tanah lainnya yang berasal dari SHGB No. 3519 a quo;

Halaman 28 dari 39 halaman Putusan Nomor 493/PDT/2020/PT.BDG.

**Disclaimer**

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Memerintahkan kepada TERGUGAT II dan TERGUGAT III untuk menyerahkan tanah obyek sengketa seluas 3,211 M kepada PENGGUGAT tanpa syarat ;
7. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar ganti kerugian berupa:
  - a). **KERUGIAN MATERIIL :**

Kerugian atas manfaat yang harus diterima oleh PENGGUGAT yaitu 35 Kavling dikalikan Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) sama dengan Rp. 2,450,000,- (dua milyar empat ratus lima puluh juta rupiah) yang harus dibayar secara tanggung renteng oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III ;
  - b). **KERUGIAN IMMATERIIL :**

Kerugian keresahan hidup dan tekanan batin yang mengakibatkan PENGGUGAT menderita shock dan tidak tenang dalam menjalani bisnis lainnya selama tiga tahun lebih yang apabila dinilai dengan uang maka tidak kurang 1,000,000,000,- (satu milyar rupiah) yang harus dibayarkan secara tanggung renteng oleh PARA TERGUGAT secara sekali gus seketika ;
8. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1,000,000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan bilamana lalai untuk menjalankan putusan ini ;
9. Menghukum TURUT TERGUGAT I untuk tunduk dan patuh pada putusan ini ;
10. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

### SUBSIDAIR:

Bilama Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat yang mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut, pihak Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II dan Terbanding III semula Tergugat III melalui Kuasanya telah mengajukan kontra memori banding tanggal 8 September 2020, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cikarang pada tanggal 10 September 2020, telah mengemukakan sebagai berikut:

Halaman 29 dari 39 halaman Putusan Nomor 493/PDT/2020/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cikarang telah memberikan putusannya dalam perkara perdata Reg. No.251/Pdt.G/2019/PN.Ckr. tertanggal 29 Mei 2020 yang pada intinya “Menolak gugatan PEMBANDING / PENGGUGAT untuk seluruhnya”.
2. Bahwa, PEMBANDING / PENGGUGAT menyatakan dalam Memori Bandingnya pada point 1 (satu) yang menyatakan keberatan dengan pertimbangan hukum Judex Factie pada halaman 22 yang menterjemahkan keterangan saksi OKTAVINA DJORU, SH., bahwa, Akta Jual Beli tersebut tidak ditanda tangani dihadapan Notaris / PPAT. Padahal keterangan yang sebenarnya pada saat penandatanganan Akta Jual Beli tersebut tidak dihadapan saksi karena saksi pada saat penandatanganan tidak berada dikantor, akan tetapi dalam kesempatan yang sama saksi berada dikantor pada saat penanda tangan Akta Jual Beli a quo.

Bahwa, perlu diketahui oleh yang terhormat Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung, bahwa saksi tersebut diatas ketika memberikan keterangan telah ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cikarang, hal mana dalam memberikan keterangannya sebagai saksi berbelit-belit dan terkesan mengada-ada, dan saksi - saksi yang diajukan oleh PEMBANDING /PENGGUGAT adalah saksi-saksi yang keterangannya tidak dapat dinilai sebagai alat bukti karena tidak ada satupun baik secara tertulis maupun yang langsung menyaksikan adanya transaksi jual tanah seluas 3.211 m2 ( Tiga ribu dua ratus sebelas meter persegi ) antara PEMBANDING dengan TERBANDING.

3. Bahwa, terkait dengan alat bukti yang diajukan oleh PEMBANDING / PENGGUGAT yakni :
  - a. Poto Copy Akta Jual Beli No. 31/2008 luas 3.211 m2 ( Bukti P.1 ) tertanggal 15 Desember 2008 antara NEMIN (TERBANDING I) penjual dengan ANDI CHAIDIR (PEMBANDING) sebagai pembeli, dalam hal ini TERBANDING I telah membantahnya dan PEMBANDING tidak mampu membuktikan keaslian surat maupun tanda tangan PEMBANDING yang ada pada surat Akta Jual Beli tersebut. Sesungguhnya pada kenyataannya TERBANDING I sama sekali tidak pernah menandatangani blanko Akta Jual Beli tersebut, sehingga dapat dipastikan bahwa tanda tangan TERBANDING I yang ada dalam Akta Jual Beli adalah palsu dan perbuatan demikian dapat diproses secara pidana.
  - b. Poto Copy dari Poto Copy Girik C No.1313 (asli ada dikantor Desa Satria Jaya) atas nama **TERBANDING I** (Nemin), dan **PEMBANDING** tidak

Halaman 30 dari 39 halaman Putusan Nomor 493/PDT/2020/PT.BDG.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mampu menunjukkan Girik asli serta surat keterangan dari Kepala Desa yang menyatakan bahwa benar Girik asli tersebut ada dikantor Desa (Bukti P.2), oleh karenanya bukti surat foto copy yang diajukan atau tidak pernah ada aslinya, harus dikesampingkan sebagai surat bukti (Putusan MA No.3609/K/Pdt/1985).

Bahwa, foto copy surat tanpa disertai surat/dokumen aslinya dan tanpa dikuatkan oleh keterangan saksi dan alat bukti lainnya, tidak dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dalam persidangan Pengadilan (Perdata).

Bahwa, untuk menanggapi point 1 Memori Banding PEMBANDING / PENGUGAT, dalam hal ini PARA TERBANDING / TERGUGAT I, II dan III ada beberapa hal yang perlu dijelaskan dan / atau ditanggapi, antara lain : Sebagai bahan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi perlu juga PARA TERBANDING / TERGUGAT I, II dan III sampaikan beberapa putusan Mahkamah Agung terdahulu, antara lain, Putusan Mahkamah Agung No.492 K/Sip/1970 yang menyatakan "Gugatan yang tidak sempurna, karena tidak menyebutkan dengan jelas apa yang dituntut, harus dinyatakan tidak dapat diterima, seperti halnya dalam perkara ini ". Putusan Mahkamah Agung No.582 /K/Sip/1973, dalam putusannya Mahkamah Agung menyatakan "Karena Petitum gugatan adalah tidak jelas gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima".

Bahwa, apa yang telah PARA TERBANDING/TERGUGAT I, II dan III sampaikan tersebut diatas sungguh sangat jelas dan tepat dalam putusan perkara No.251/Pdt.G/2019/PN.Ckr. tanggal 29 Mei 2020, karena Majelis Hakim telah memberikan pertimbangan terlebih dahulu dengan cara menganalisa secara yuridis normatif yang cukup matang dan berdasarkan fakta hukum.

4. Bahwa, PEMBANDING dalam Memori Bandingnya pada point 2 dan 3 halaman 3 yang menyatakan bahwa, kalau seandainya Akta Jual Beli tersebut tidak ditanda tangani dikantor saksi atau ditempat lain, akan tetapi PPAT menandatangani kemudian, maka hakekatnya telah terjadi jual beli. Pasal 1320 KUHPerdata mengatur tentang syarat sahnya suatu perjanjian. Bahwa, dalam menanggapi apa yang dinyatakan PEMBANDING pada point 2 dan 3 halaman 3 tersebut diatas, hal yang sangat perlu disampaikan oleh PARA TERBANDING, bahwa pada hakekatnya jual beli adalah "suatu perjanjian, dengan perjanjian itu pihak yang satu mengikat dirinya untuk

Halaman 31 dari 39 halaman Putusan Nomor 493/PDT/2020/PT.BDG.

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyerahkan hak milik suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan/disepakat“

Sesuai apa yang telah diungkapkan dalam eksepsi, jawaban maupun dalam kesimpulan PARA TERBANDING / TERGUGAT I, II dan III atas gugatan PENGGUGAT secara jelas dan terang dibantah bahwa, TERBANDING I / TERGUGAT I serta isterinya tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli No.31/2008 atas tanah *a quo* seluas 3.211 M2 (*tiga ribu dua ratus sebelas meter persegi*) dan tidak pernah menanggapi / menerima uang pembayaran sebesar Rp. 64. 220.000,- (*enam puluh empat juta dua ratus dua puluh ribu rupiah*) dari PEMBANDING sebagai pembayaran tanah seluas tersebut.

Selanjutnya darimana dasarnya PEMBANDING menyatakan telah membeli tanah seluas tersebut sementara TERBANDING I /TERGUGAT I dan PEMBANDING / PENGGUGAT tidak pernah bersama-sama turun kelokasi untuk mengukur tanah seluas tersebut, logikanya bila ada kesepakatan transaksi jual beli tanah sudah menjadi keharusan antara pembeli dan penjual melakukan pengukuran atas objek tanahnya yang dijual dan pastinya pihak pembeli meminta saksi dari aparat setempat, hal ini sama sekali tidak dilakukan.

Bahwa, dengan demikian baik menurut fakta persidangan maupun dalam memori banding, PEMBANDING sendiri justru yang telah menguatkan bahwa PEMBANDING telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan melanggar hak Para TERBANDING I, II dan III.

Bahwa, tidak ada transaksi jual beli tanah seluas 3.211 M2 (Tiga ribu dua ratus sebelas meter persegi ) antara TERBANDING I dengan PEMBANDING, yang ada adalah Perjanjian Kerjasama untuk memasarkan Proyek Kavling Artha Kencana 3 (Pondok Muslim) seluas 8.897 m2 ( Delapan ribu delapan ratus sembilan puluh tujuh meter persegi ) Hak milik TERBANDING I sesuai apa yang telah diungkapkan secara jelas dan terang baik dalam eksepsi, jawaban maupun dalam duplik, pada hakekatnya jual beli itu adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan ( Pasal 1457 KUHPdata ). Bahwa, didalam fakta persidangan maupun didalam memori banding, PEMBANDING menyatakan telah membeli tanah seluas 3.211 m2 (tiga ribu dua ratus sebelas meter persegi) faktanya tidak mampu menunjukkan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) yang merupakan ikatan awal antara penjual

Halaman 32 dari 39 halaman Putusan Nomor 493/PDT/2020/PT.BDG.

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



dan pembeli tanah yang bersipat dibawah tangan atau akta non otentik, akta yang dibuat hanya oleh para pihak atau calon penjual dan pembeli, tetapi tidak melibatkan notaris/PPAT.

Bahwa, PARA TERBANDING semula TERGUGAT I, II dan III tidak sependapat dan menolak dengan tegas alasan - alasan PEMBANDING semula PENGGUGAT tersebut, itu semua hanyalah pandangan pribadi dari PEMBANDING tidak mendasar serta bertolak belakang dengan fakta-fakta yang ada.

5. Bahwa, PEMBANDING semula PENGGUGAT terlalu memaksakan dalil bahkan diduga untuk mencoba menyelundupkan dalil sebagaimana yang telah dituangkan pada angka 4 halaman 3, angka 5 dan 6 halaman 4 yang menyatakan berdasarkan hukum adat jual beli hak atas tanah bukan perjanjian yang dimaksud Pasal 1457 KUHPerdara melainkan perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah yang bersangkutan kepada pembeli.

Bahwa apa yang tertuang pada Pasal 1457 KUHPerdara sangat jelas dan terang, yang mana “ jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan “ hal ini tidak dilakukan karena tidak ada perjanjian TERBANDING I menjual tanah kepada PEMBANDING seluas 3.211 m2 (tiga ribu dua ratus sebelas meter persegi) kepada PEMBANDING yang ada adalah perjanjian Kerjasama untuk memasarkan Proyek Kavling Artha Kencana 3 ( Pondok Muslim ), dalam hal ini TERBANDING I selaku pemilik tanah seluas 8.897 m2 (delapan ribu delapan ratus sembilan puluh tujuh meter persegi) memberikan modal kepada PEMBANDING semula PENGGUGAT untuk menjual dan/atau memasarkan tanah kavling tersebut kepada konsumen, namun tidak berjalan hingga lebih kurang 5 (lima) tahun proyek tanah kavling tersebut tidak ada satupun yang terjual, dan pada akhirnya setelah TERBANDING I menanyakan berkaitan atas Perjanjian Kerjasama, PEMBANDING menjawab “ Kerjasama Batal “ dan ketika TERBANDING I meminta surat Pembatalan Perjanjian Kerjasama mendapat jawaban “ cukup lisan saja “

6. Bahwa, keberatan PEMBANDING semula PENGGUGAT pada memori bandingnya atas pertimbangan-pertimbangan Judex Factie semata-mata hanyalah berhalusinasi untuk berharap-harap atas alas hak orang lain dengan mencoba berargumentasi melalui peraturan-peraturan dan Undang-undang yang dijadikan sebagai dasar hukum, faktanya didalam persidangan





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PEMBANDING secara formil tidak mampu membuktikan adanya peralihan hak atas tanah seluas 3.211 m<sup>2</sup> ( tiga ribu dua ratus sebelas meter persegi ) tersebut baik melalui bukti surat maupun dari keterangan saksi dan saksi-saksi yang diajukan PEMBANDING semula PENGGUGAT adalah saksi *de auditu*.

7. Bahwa keberatan-keberatan PEMBANDING pada memori bandingnya atas pertimbangan - pertimbangan *Judex factie* hanya berhalusinasi dengan peraturan dan ketentuan-ketentuan yang dijadikan dasar hukum, nyatanya fakta didalam persidangan PEMBANDING tidak dapat menunjukkan pembuktian surat/dokumen serta saksi yang menguatkan untuk mendukung pengakuan PEMBANDING atas objek tanah seluas 3.211 m<sup>2</sup> ( tiga ribu dua ratus sebelas meter persegi ) tersebut, dan oleh karenanya semua apa yang dituangkan dalam memori banding PENGGUGAT haruslah ditolak dan atau tidak dapat diterima.

Bahwa, dalam hal tidak dapat ditunjukkannya dokumen asli dari foto copy tersebut, saksi sebagai salah satu alat bukti dapat berfungsi untuk memberikan keyakinan/keterangan kepada hakim, bahwa benar pernah ada suatu kesepakatan yang dibuat secara dibawah tangan oleh para pihak yang namanya tercantum dalam perjanjian tersebut, untuk memperjanjikan suatu hal tertentu (Vide Pasal 1320 Jo. Pasal 1338 KUHPerdara).

8. Bahwa keberatan PEMBANDING pada angka 7 halaman 6 tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum, PEMBANDING tidak teliti dalam membaca putusan Majelis Hakim sehingga membuat pengertian dan / atau penafsiran sepihak, dan PEMBANDING telah berupaya mengaburkan fakta-fakta yang ada, bahkan PEMBANDING membuat opini seolah-olah Majelis Hakim membuat suatu rekayasa dalam putusannya, bukti mengenai hal ini setidaknya dapat dicermati didalam dalil keberatan PEMBANDING pada halaman 27 *Judex Factie* didalam amar putusannya mempertimbangkan berdasarkan undang-undang mengakui surat-surat dan akta bawah tangan sebagai alat bukti tertulis, namun Pasal 1876 ternyata Undang-undang juga memberikan hak bagi para pihak untuk mengakui atau memungkirinya tandanya dalam suatu surat atau akta bawah tangan yang berbunyi “*Barang siapa dihadapi dengan suatu tulisan dibawah tangan oleh orang yang mengajukan tuntutan terhadapnya, wajib mengakui atau memungkirinya tanda tandanya secara tegas, tetapi bagi para ahli warisnya atau orang yang mendapat hak darinya, cukuplah mereka menerangkan bahwa mereka tidak mengakui tulisan atau tanda tangan itu sebagai tulisan atau tanda*

Halaman 34 dari 39 halaman Putusan Nomor 493/PDT/2020/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*tangan orang yang mereka wakili* “. Dengan demikian oleh karenanya keberatan-keberatan PEMBANDING semula PENGUGAT dalam memori bandingnya sangat patut ditolak dan sangat patut dikesampingkan.

9. Bahwa mengenai apa yang diungkapkan PEMBANDING pada halaman 7 ketika dilakukan *Decente (Pemriksaan Setempat)* objek sengketa perihal dua bungkus rokok Marlboro warna biru yang dipermasalahkan merupakan ungkapan yang telah kehabisan dalil untuk mencoba - coba menguatkan memori bandingnya, bahkan Kuasa Hukum Para TERBANDING semula TERGUGAT I, II dan III bukan hanya dua bungkus rokok saja yang disuguhkan ada juga beberapa air mineral Aqua botol disuguhkan sebagai penghormatan tuan rumah terhadap tamu yang datang, dan air mineral botol aqua yang disuguhkan telah diminum/dinikmati juga oleh principal PEMBANDING dan Kuasa Hukumnya terlihat jelas setelah selesai sidang PS air mineral botol aqua tersebut dibawa untuk dijadikan bekal minum dalam perjalanan. *Oleh karenanya yang demikian sangatlah patut dikesampingkan.*

10. Bahwa PARA TERBANDING semula TERGUGAT I, II dan III sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim yang menghukum PEMBANDING untuk membayar kerugian baik materiil maupun immaterial kepada PARA TERBANDING semula TERGUGAT I, II dan III.

11. Bahwa, dengan demikian jelas dan terang secara hukum Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cikarang didalam pertimbangan hukumnya telah sesuai dengan duduk Perkara (*Feltelijke Groenden*) dan begitu juga tentang pertimbangan hukumnya (*Rechts Groenden*) sesuai dengan analisa hukum dengan perkara ini.

Berdasarkan atas dasar dan alasan - alasan hukum Kontra Memori Banding sebagaimana tersebut diatas, maka dengan ini PARA TERBANDING dahulu TERGUGAT I, II dan III memohon kehadiran yang terhormat Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Bandung Cq. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa dan mengadili berkenan mengambil putusan hukum dalam perkara ini dengan dictumnya sebagai berikut:

## MENGADILI

- Menolak Permohonan banding dari PEMBANDING semula PENGUGAT untuk seluruhnya.
- Mengadili sendiri “Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Cikarang No. 251/Pdt.G/2020/PN.Ckr. pada tanggal 29 Mei 2020.

Halaman 35 dari 39 halaman Putusan Nomor 493/PDT/2020/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum PEMBANDING semula PENGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini serta perkara Banding.

## SUBSIDAIR

Apabila Pengadilan Tinggi Bandung Cq. Majelis Hakim tingkat banding berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti secara seksama memori banding dari Pembanding semula Penggugat dan kontra memori banding dari Terbanding semula Tergugat I, II dan III ternyata tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan, karena alasan-alasan memori banding dari Pembanding semula Penggugat dan alasan-alasan kontra memori banding dari Terbanding semula Tergugat I, II dan III seluruhnya telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim tingkat pertama dengan tepat dan benar, sehingga alasan-alasan dalam memori banding Pembanding semula Penggugat dan alasan-alasan dalam kontra memori banding Terbanding semula Tergugat I, II dan III tersebut tidak perlu dipertimbangkan lagi dan harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah meneliti dan memeriksa secara seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Cikarang, Nomor 251/Pdt.G/2019/PN.Ckr., tanggal 2 Juni 2020, maka Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut:

## DALAM KONPENSI:

### DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti serta mencermati pertimbangan hukum pada putusan "Dalam Eksepsi" Majelis Hakim tingkat Pertama yang menolak eksepsi Terbanding semula Tergugat I, II dan III dipandang sudah tepat dan benar, sehingga pertimbangan hukum dalam putusan Pengadilan Negeri Cikarang "Dalam Eksepsi" diambil alih oleh Pengadilan Tinggi sebagai pertimbangannya sendiri dalam memutus perkara ini dalam tingkat banding, oleh karenanya eksepsi Terbanding semula Tergugat I, II dan III harus ditolak seluruhnya;

### DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti serta mencermati pertimbangan hukum pada putusan "Dalam Pokok Perkara" Majelis Hakim tingkat Pertama yang menyatakan menolak gugatan Pembanding semula Penggugat dipandang sudah tepat dan benar, sehingga pertimbangan hukum dalam putusan Pengadilan Negeri Cikarang "Dalam Pokok Perkara" diambil alih oleh Pengadilan Tinggi sebagai pertimbangannya

Halaman 36 dari 39 halaman Putusan Nomor 493/PDT/2020/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sendiri dalam memutus perkara ini dalam tingkat banding, oleh karenanya gugatan Pembanding semula Penggugat harus dinyatakan ditolak seluruhnya;

## DALAM REKONPENSİ:

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti serta mencermati pertimbangan hukum pada putusan "Dalam Rekonsensi" Majelis Hakim tingkat Pertama yang menyatakan gugatan rekonsensi Para Penggugat Rekonsensi/Terbanding semula Tergugat I, II dan III tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) dipandang sudah tepat dan benar, sehingga pertimbangan hukum dalam putusan Pengadilan Negeri Cikarang "Dalam Rekonsensi" diambil alih oleh Pengadilan Tinggi sebagai pertimbangannya sendiri dalam memutus perkara ini dalam tingkat banding, oleh karenanya gugatan rekonsensi Para Penggugat Rekonsensi/Terbanding semula Tergugat I, II dan III harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

## DALAM KONPENSİ DAN REKONPENSİ:

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding semula Penggugat/Tergugat Rekonsensi tetap dipihak yang kalah, baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka terhadap Pembanding semula Penggugat/Tergugat Rekonsensi haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka Pengadilan Tinggi Bandung menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Cikarang Nomor 251/Pdt.G/2019/PN.Ckr., tanggal 2 Juni 2020;

Mengingat dan memperhatikan akan ketentuan dari UU Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peraturan Peradilan Ulangan Di Jawa Dan Madura, UU Nomor 48 tahun 2009 tentang kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung dan UU Nomor 49 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum serta perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Cikarang tanggal 2 Juni 2020, Nomor 251/Pdt.G/2019/PN.Ckr. yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara

Halaman 37 dari 39 halaman Putusan Nomor 493/PDT/2020/PT.BDG.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam kedua tingkat peradilan yang pada tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000.- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari: RABU, tanggal 7 OKTOBER 2020, oleh kami: Agoeng Rahardjo, S.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, Syamsul Bahri Borut, S.H., MH., dan Eddy Pangaribuan, S.H., MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung Nomor: 493/PDT/2020/PT.BDG tanggal 4 September 2020, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari ini: KAMIS, tanggal 15 OKTOBER 2020 oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota dan dihadiri oleh Sukarjo, S.H., sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, dan tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

1. Syamsul Bahri Borut, S.H., MH.

Agoeng Rahardjo, S.H.

2. Eddy Pangaribuan, S.H.

Panitera Pengganti,

Sukarjo, S.H.

## Perincian Biaya Perkara :

Redaksi .....: Rp. 10.000,-

Meterai .....: Rp. 6.000,-

Pemberkasan .....: Rp. 134.000,-

J u m l a h .....: Rp. 150.000,-

Halaman 38 dari 39 halaman Putusan Nomor 493/PDT/2020/PT.BDG.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

(seratus lima puluh ribu rupiah).

Halaman 39 dari 39 halaman Putusan Nomor 493/PDT/2020/PT.BDG.

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)